

# Jahresbericht 2009 / Grundbuchamt Arosa

## Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 626 Tagebuchbelege zum Vollzug angemeldet. Die Anzahl der Anmeldungen entspricht dem Mittel der letzten Jahre. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren liegen mit Fr. 609'923.75 deutlich über dem langjährigen Schnitt von ca. Fr. 453'000.-- (vgl. dazu Statistik 1990 - 2009).

Im Jahr 2009 vollzog das Grundbuchamt Arosa 218 Eigentumsänderungen. Der langjährige Schnitt wurde um ca. 15 % übertroffen. Im Berichtsjahr verarbeiteten wir 21 Pfandrechtserneuerungen bzw. Umwandlungen in Schuldbriefe. 102 Grundpfandrechte wurden durch die Grundeigentümer neu errichtet oder erhöht. Die Vertragssummen setzen sich wie folgt zusammen:

Eigentumsänderungen	Fr. 92'576'984.--
Neuerrichtung Grundpfandrechte	Fr. 43'131'000.--
Pfandrechtserneuerungen / Umwandlungen	<u>Fr. 18'492'000.--</u>
Total	Fr. 154'199'984.-- =====

## Gebühren und Steuern

Mit Fr. 609'923.75 wurde bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren das Rekordergebnis des vergangenen Jahres nicht ganz erreicht. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbetrag der Handänderungssteuern auf Fr. 1'441'395.15. Mit diesem Ergebnis wurde der langjährige Durchschnitt von ca. Fr. 1'341'000.-- leicht überschritten (vgl. dazu Statistik 1990 - 2009).

## Kurzanalyse der Zahlen

Die Vertragssummen entsprechen den Vorjahreszahlen. Die in den Eigentumsänderungen enthaltenen Kaufpreissummen erhöhten sich unwesentlich um Fr. 3.0 Millionen auf ca. Fr. 77 Millionen. Die Anzahl der Kaufverträge ging von 150 (2007) bzw. 131 (2008) auf neu 113 (2009) zurück. Deutlich zugenommen haben Eigentumsübertragungen nach Fusionsgesetz und Namensänderungen. Die Summe aller Grundpfandrechte in Arosa erhöhte sich im Jahr 2009 um Fr. 4'938'500.-- (2008 um Fr. 27'104'561.--) auf die neue Grundpfandgesamtbelastung von Fr. 975'652'025.--.

Der wirtschaftliche Abschwung ist auf dem Immobilienmarkt der Gemeinde Arosa kaum spürbar. Einzig die Anzahl der Kaufgeschäfte ging leicht zurück. Gleichzeitig haben die Übertragungen nach Fusionsgesetz wie erwartet zugenommen. Als Folge davon ist ein Rückgang bei den Einnahmen der Handänderungssteuern verbunden.

Im vergangenen Jahr wurden mit StWE-Begründungen bzw. Nachträgen eine relativ kleine Anzahl neuer Wohnungen in StWE-Gemeinschaften eröffnet. Insgesamt nahm der Bestand 2009 um 31 Wohnungen zu (im 2008 = 25 Wohnungen bzw. im 2007 = 64 Wohnungen). Tendenziell werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 8 Wohnungen erstellt. Grössere Überbauungen sind in den letzten Jahren nicht mehr realisiert worden.

### Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

Per 31. Dezember 2009 setzt sich das prozentuale Verhältnis am Grundeigentum zwischen Schweizern und Personen im Ausland wie folgt zusammen:

	<u>15.10.1975</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2009</u>	
<u>Liegenschaften</u>						
inklusive Hotels total	439	100.00 %	541	100.00 %	541	
Mutationen					- 4	
					537	100.00 %
davon Ausländer	30	6.83 %	23	4.25 %	23	4.28 %
Schweizer	409	93.17 %	518	95.75 %	514	95.72 %
<u>Wohnungen total</u>	562	100.00 %	2776	100.00 %	2776	
Neubegründungen von Stockwerkeigentum					+ 31	
					2807	100.00 %
davon Ausländer	204	36.30 %	394	14.30 %	391	13.93 %
Schweizer	358	63.70 %	2362	85.70 %	2416	86.07 %

### Fazit Ausländerstatistik

Unter Berücksichtigung der Rückerwerbe durch Schweizer hat sich der **Bestand** von Grundstücken, welche sich im Eigentum von Ausländern befinden, **um netto 3 Wohnungen reduziert**.

### Bericht zum EDV-Grundbuch / DocuWare

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden sämtliche Belege mit einer speziellen Software (DocuWare) eingescannt. Im letzten Jahr konnten fünf zusätzliche Jahre digital erfasst werden. Die Einführung des DocuWare ist noch immer mit Schwierigkeiten verbunden. Die Mängelbeseitigung wurde im Berichtsjahr vom Lieferanten (ALOS AG) und dem Amt für Telematik vorangetrieben. Einzelne Probleme konnten gelöst werden. Der Produktnutzen des DocuWares ist im Moment noch nicht befriedigend.

## Personelles

Das Grundbuchamt Arosa hat folgende Personalsituation:

Der Grundbuchverwalter ist mit einer 100 %-Anstellung beschäftigt. Herr Raphael Derungs, als Stellvertreter des Grundbuchverwalters, arbeitete im vergangenen Jahr während 44 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum des Stellvertreters liegt bei ca. 21 %.

Die Eingaben in das DocuWare werden durch Frau Sibylle Meyer mit einer 40 %-Anstellung vollzogen. Herr Manuel Mark arbeitet seit dem 01.09.2008 in einem Teilzeitpensum von 60 %. Durch Absenzen in verschiedenen Verwaltungsabteilungen hat Manuel Mark während einem Arbeitsmonat auf der Buchhaltung ausgeholfen.

## Statistik der Jahre 1990 - 2009

Die Statistik zeigt die Entwicklung der Gebühren und Steuern der letzten 20 Jahre:

Jahr	Tagebuch	Grundbuchgebühren	Handänderungssteuern
1990	701	SFr. 341'566	SFr. 908'541
1991	534	SFr. 402'785	SFr. 1'212'656
1992	437	SFr. 397'606	SFr. 986'168
1993	620	SFr. 283'453	SFr. 1'077'981
1994	926	SFr. 571'022	SFr. 2'146'485
1995	661	SFr. 337'200	SFr. 918'382
1996	651	SFr. 358'964	SFr. 1'329'767
1997	682	SFr. 304'715	SFr. 912'383
1998	665	SFr. 285'641	SFr. 1'146'481
1999	663	SFr. 507'212	SFr. 1'567'887
2000	677	SFr. 407'962	SFr. 1'196'869
2001	752	SFr. 485'445	SFr. 1'359'415
2002	722	SFr. 428'183	SFr. 1'478'911
2003	766	SFr. 591'793	SFr. 1'626'778
2004	617	SFr. 440'139	SFr. 1'347'029
2005	637	SFr. 471'578	SFr. 1'194'274
2006	628	SFr. 566'861	SFr. 1'435'698
2007	614	SFr. 620'507	SFr. 1'815'807
2008	637	SFr. 643'378	SFr. 1'708'554
2009	626	SFr. 609'924	SFr. 1'441'395
Durchschnitt	661	SFr. 452'797	SFr. 1'340'573

Bei meinen Mitarbeitern bedanke ich mich für den ausgezeichneten Einsatz. Sämtlichen Behörden sowie dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister danke ich für

die Unterstützung, das uns gewährte Vertrauen und für die angenehme Zusammenarbeit.

Arosa, 08. April 2010

**Grundbuchamt Arosa**  
Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister